Regels

Bestemmingsplan Koningspade 30 Hoogwoud

27 februari 2025

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS 3
Artikel 1 Begrippen 3
Artikel 2 Wijze van meten 11

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS 12
Artikel 3 Agrarisch 12
Artikel 4 Sport - Manege 14
Artikel 5 Waarde – Archeologie 3 22

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS 25
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 25
Artikel 7 Algemene bouwregels 25
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 26
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels 26
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 27
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels 28
Artikel 12 Overige regels 29

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 30
Artikel 13 Overgangsrecht 30
Artikel 14 Slotregel 30

BIJLAGEN:

Bijlage 1 Activiteiten Talentenhoeve Stal Hoogwoud
Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten
Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan:
het bestemmingsplan Koningspade 30 Hoogwoud met identificatienummer NL.IMRO.0432.Koningspade30-VA01 van de gemeente Opmeer;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aan huis gebonden beroep of bedrijf
het uitoefenen van een beroep of het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen gebied;

1.4 aan- of uitbouw
een uitbreiding van de woning, welke direct ten dienste staat van de woonfunctie, zoals een keuken, woon- of andere kamer en erker of portiek;

1.5 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.6 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 agrarisch bedrijf:
bedrijf, gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

1.8 bebouwingsgrens:
een op de verbeelding als zodanig aangegeven lijn, die door gebouwen niet mag worden overschreden, tenzij dat krachtens deze voorschriften is toegestaan;

1.9 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.10 bed and breakfast:
een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt als ondergeschikte, toeristische activiteit. Onder een bed and breakfast wordt niet verstaan een overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

1.11 bedrijfsvloeroppervlak:
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijf of aan huis gebonden beroep of bedrijf, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.12 bedrijfswoning of dienstwoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.13 beeldkwaliteitsplan:
een plan, opgesteld als aanvulling op het ruimtelijke plan, dat aangeeft op welke ruimtelijke kenmerken van landschap en bebouwing en landschappelijke structuren en elementen moet worden ingespeeld en welke streefbeelden daarbij gelden;

1.14 begeleiding thuiszitters
de opvang van jongeren die uitvallen op school door het bieden van specialistische begeleiding en coaching in combinatie met het verzorgen van de paarden en het onderhouden van het terrein onder schooltijd;

1.15 bestaande bebouwing, situatie, woning, inhoud:
bebouwing, situatie, woning, inhoud, zoals die bestaat of rechtens mag bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.16 bestaande ammoniakemissie:
de ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan feitelijk en legaal tot stand gekomen ammoniakemissie van een agrarisch bedrijf, daaronder mede begrepen de ammoniakemissie die het agrarisch bedrijf op grond van een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan onherroepelijk verleende vergunning als bedoeld in de Wet natuurbescherming mag voortbrengen;

1.17 bestaande stikstofdepositie:
de ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan feitelijk en legaal tot stand gekomen stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied, voortgebracht door een agrarisch bedrijf, daaronder mede begrepen de stikstofdepositie die het agrarisch bedrijf op grond van een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan onherroepelijk verleende vergunning als bedoeld in de Wet natuurbescherming mag voortbrengen;

1.18 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 bijgebouw:
een niet direct ten dienste van de woonfunctie staand, aangebouwd of vrijstaand gebouw, zoals een garage, berging, hobby- of praktijkruimte;

1.21 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.22 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwperceel:
een aangesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.24 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.26 bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.27 cultuurgrond:
grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden;

1.28 dagbesteding
een zinvolle daginvulling voor mensen met een beperking, waaronder lichamelijke beperking, verstandelijke beperking, psychiatrisch aandoening of psychische klachten, niet-aangeboren hersenletsel of verslavingsproblematiek;

1.29 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.30 ecologische hoofdstructuur:
stelsel van natuurgebieden van internationaal of nationaal belang dat strekt tot de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten;

1.31 ecologische verbindingszone:
een verbinding tussen natuurgebieden waarbij tevens het migreren van dieren en planten tussen natuurgebieden mogelijk is;

1.32 erf:
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte ervan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover de bestemming ter plaatse die inrichting niet verbiedt;

1.33 evenement:
elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak, met uitzondering van:
a. bioscoopvoorstellingen;
b. weekmarkten;
c. kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen;
d. het in een horeca-inrichting gelegenheid geven tot dansen;
e. betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;
f. spelbeoefeningen, waarbij geld of in geld inwisselbare voorwerpen kunnen worden gewonnen of verloren;
g. gebruik overeenkomstig de bestemming;

maar met inbegrip van:
h. een herdenkingsplechtigheid;
i. een braderie;
j. een optocht, anders dan een betoging als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;
k. een feest, muziekvoorstelling of wedstrijd op of aan de weg;
l. een straatfeest of buurtbarbecue op één dag;
m. een hippisch gerelateerd evenement;

1.34 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.35 gebruiksgerichte paardenhouderij:
een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het africhten, het opleiden en het trainen, alsmede het opvangen en stallen van paarden en/of pony's in de vorm van een paardenpension, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.36 hoofdgebouw:
een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.37 hoofdverblijf:
een gebouw of een deel van een gebouw dat fungeert als de vaste woonplaats van de betrokkene, hetgeen kan blijken uit de gemeentelijke basisadministratie of andere bewijsmiddelen;

1.38 horecabedrijf:
hotel, pension, restaurant, café, cafetaria of daaraan verwante inrichting, waar tegen vergoeding logies wordt verstrekt, dranken worden geschonken of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt, een en ander, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, met uitzondering van nachtclubs, discotheken, dancings of soortgelijke inrichtingen; onder horeca is in ieder geval niet begrepen een seksinrichting;

1.39 huishouden:
persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen;

1.40 kantine
een ondergeschikte vorm van horeca, als onderdeel van de lokale bedrijfsvoering waar leden en bezoekers kunnen pauzeren en consumpties kunnen kopen. Uitbating van de kantine is niet toegestaan:
a. als zelfstandig horecabedrijf;
b. in de nachtperiode, van 23.00-07.00 uur.

1.41 karakteristiek:
voor de omgeving herkenbaar, kenmerkend en typerend;

1.42 kleinschalige duurzame energiewinning:
winning van energie uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en waarvan de bronnen in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar zijn, zoals zon, wind, water, aard- en omgevingswarmte;

1.43 longeercirkel
ruimte in de vorm van een cirkel waarin een paard onder begleiding training kan worden gegeven, voorzien van een zandbed of daarmee vergelijkbaar materiaal, en al dan niet voorzien van een omheining;

1.44 maatschappelijke functies:
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare en overheidsdienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.45 maatschappelijke functie in combinatie met gebruiksgerichte paardenhouderij
verlenen van maatschappelijke dienstverlening/zorg in combinatie met zorg voor paarden, waaronder dagbestedingsplaatsen in de vorm van zorgboerderij, paardentherapie/coaching met paarden en begeleiding thuiszitters

1.46 manege:
bedrijvigheid met een publieksgericht karakter geheel of overwegend gericht op het houden, stallen, africhten, trainen en berijden van paarden en pony's, het ter zake lesgeven en de exploitatie van daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen een kantine of soortgelijke horecavoorziening;

1.47 mantelzorg:
het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en / of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband in de vorm van inwoning en/of afhankelijke woonruimte. Als afhankelijke woonruimte wordt aangemerkt een bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest;

1.48 normaal beheer en onderhoud:
een gebruik, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk voor het in zodanige conditie houden of brengen van gronden of objecten niet zijnde bouwwerken dat het voortbestaan van deze gronden of objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau of situatie wordt gehandhaafd;

1.49 omgevingsvergunning:
een vergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.50 ondergeschikt:
afhankelijk van

1.51 ondergeschikte zorg aan paardenhouderij:
specifieke invulling van de zorg is afhankelijk van de werkzaamheden die direct met de paardenhouderij te maken hebben. Het actief deelnemen aan de paardenhouderij vormt inclusief onderdeel van de dagbesteding;

1.52 paardenfokkerij:
een agrarisch bedrijf dat is gericht op het fokken van paarden en/of pony's, de verkoop van gefokte paarden en/of pony's en/of het houden van paarden en/of pony's ten behoeve van de fokkerij;

1.53 paardenhouderij:
het bedrijfsmatig, niet op agrarische productie gericht houden en stallen van paarden en pony's, met als ondergeschikte nevenactiviteit het fokken, africhten, trainen en berijden van paarden en pony's;

1.54 paardenpension:
een paardenhouderij waarbij de activiteiten uitsluitend of in hoofdzaak bestaan uit het houden van paarden van en voor derden;

1.55 paardentherapie/coaching:
therapie en coaching met de inzet van paarden als middel;

1.56 paardenbak:
een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijdactiviteiten, voorzien van een zandbed of daarmee vergelijkbaar materiaal, en al dan niet voorzien van een omheining;

1.57 paddock:
een verblijfplaats voor paarden, voorzien van een zandbed of daarmee vergelijkbaar materiaal, en al dan niet voorzien van een omheining;

1.58 pand:
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.59 peil:
a. het gemiddelde maaiveldpeil van het aansluitende afgewerkte terrein, danwel
b. de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse, indien door specifieke terreinomstandigheden bepaling van het onder a bedoelde maaiveldpeil redelijkerwijs niet mogelijk is;

1.60 perceelsgrens:
de grens van een bouwperceel;

1.61 permanente bewoning:
bewoning van een ruimte als hoofdverblijf, waarbij door betrokkene(n) niet aannemelijk is of kan worden gemaakt dat elders daadwerkelijk over een hoofdwoonverblijf wordt beschikt;

1.62 prostitutie:
het tegen betaling hebben van seksuele omgang met anderen;

1.63 seksinrichting:
een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht; onder een hiervoor bedoelde inrichting wordt in elk geval verstaan een (raam)prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon of soortgelijke inrichting;

1.64 silo (voeder, mest, sleuf):
een bouwwerk ten behoeve van opslagdoeleinden;

1.65 stolp:
een voor Noord-Holland karakteristieke vierkante boerderij met een piramidevormig dak;

1.66 thuiszitter
jongere die geen passend onderwijs ontvangt;

1.67 thuiszitter-plaats
zorgplek gericht op het aanbieden van een dagbesteding en het geven van onderwijs;

1.68 trainingsmolen
rondvormig looppad voor paarden waarbij zowel de buitenzijde als aan de binnenzijde voorzien is van een omheining. In een trainingsmolen worden paarden door een draaiend mechaniek aangezet tot bewegen.

1.69 uitwendige hoofdvorm van een gebouw:
de vorm die wordt bepaald door de goot- en nokhoogte, nokrichting, dakhelling, kapvorm en grootte en vorm van het grondvlak van het gebouw;

1.70 voorgevelrooilijn:
de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen;

1.71 weidegang/paardenweide
een groen gebied waar paarden samen weiden en dat paarden voedsel geeft in de vorm van grassen en kruiden;

1.72 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen groep personen;

1.73 zijdelingse perceelsgrens:
de grens tussen twee bouwpercelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt;

1.74 zorgboerderij:
zorgvoorziening in de vorm van dagbesteding voor personen die daarbij zorg en hulp nodig hebben;

1.75 zorgplaats:
zorgplek in de zorgboerderij.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken dakkapellen. Ondergrondse bebouwing wordt niet meegerekend bij het bepalen van de inhoud;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van akkerbouwbedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, niet zijnde permanente bollenteelt, of een champignon- of witlofkwekerij;
b. cultuurgrond,

met daaraan ondergeschikt:

c. extensieve recreatie, waaronder fiets- en voetpaden;
d. kleinschalige duurzame energiewinning;
e. sloten, bermen en beplanting,

met de daarbijbehorende:

f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bouwwerken

Op gronden als bedoeld in 3.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde paardenbakken en bouwwerken voor mest- en voederopslag.

3.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sub lid 3.2.1 gelden de volgende bepalingen:

a. erf- of terreinafscheidingen: 1 m;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,0 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, en ter voorkoming van onevenredige aantasting van de openheid van het landelijk gebied, nadere eisen te stellen ten aanzien van de locatie van bouwwerken, geen gebouw zijnde, als bedoeld in lid 3.2.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Als een strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt het gebruik van gronden en bouwwerken:

a. voor de uitoefening van enige tak van handel en bedrijf, met uitzondering van detailhandel, als ondergeschikte nevenactiviteit, van waren die in het betreffende bedrijf worden geproduceerd;
b. voor een mestvergistingsinstallatie;
c. voor recreatieve doeleinden.

Artikel 4 Sport - Manege

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Sport - Manege’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het uitoefenen van gebruiksgerichte paardenhouderij, waaronder een manege en een paardenpension, voor maximaal 50 paarden;
b. cultuurgrond in de vorm van grasland ten behoeve van weidegang/paardenweide;
c. instandhouding van aldaar voorkomende, door uiterlijke verschijningsvorm en ligging, karakteristieke bebouwing, ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – stolp’;

met daaraan ondergeschikt:

d. het uitoefenen van een paardenfokkerij;
e. evenementen ten behoeve van de paardensport, zoals bedoeld in lid 4.5.3;
f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van sport – mestopslag’, een voorziening ten behoeve van de opslag van mest van het eigen bedrijf;
g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - buitenrijbaan' is een buitenrijbaan toegestaan;
h. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - paddocks' zijn paddocks toegestaan;
i. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - trainingsmolen en longeercirkel' zijn een trainingsmolen en een longeercirkel toegestaan;
j. maatschappelijke functies in combinatie met de gebruiksgerichte paardenhouderij: maximaal 5 zorgplaatsen en 10 thuiszitters-plaatsen;
k. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’: één bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
l. ondersteunende activiteiten, zoals horeca en dienstverlening:
    - uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - kantine': een kantine als bedoeld in artikel 1.40;
    - uitsluitend ter plaats van de aanduiding ‘dienstverlening’: (les-) ruimtes ten behoeve van de maatschappelijke functies;
m. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': een parkeerterrein;
n. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - tijdelijk parkeerterrein': een tijdelijk parkeerterrein ten behoeve van evenementen zoals bedoeld in lid 4.5.3;

met de daarbij behorende:

o. gebouwen
p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
q. wegen en paden;
r. sanitaire voorzieningen;
s. speelvoorzieningen;
t. water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bouwwerken binnen bouwvlak

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de in lid 4.1 omschreven bestemming, gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’ mag ten hoogste één bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Toegestane bouwwerken buiten bouwvlakken

Buiten bouwvlakken mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw zijnde en niet zijnde bouwwerken voor mest- en voederopslag.

a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - buitenrijbaan' is een buitenrijbaan toegestaan;
b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - paddocks' zijn paddocks toegestaan;
c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - trainingsmolen en longeercirkel' zijn een trainingsmolen en een longeercirkel toegestaan.

4.2.3 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sub lid 4.2.1 en lid 4.2.2 gelden de volgende bepalingen:

a. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 800 m^3 bedragen tenzij de bestaande inhoud meer is;
b. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd:
    1. minimaal drie meter achter de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan;
    2. ten minste 1 meter vanaf de achterste en de zijdelingse perceelsgrens;
    3. ten minste 1 meter vanaf aangrenzend water en openbare verharding;
    4. niet meer dan 50 m vanaf de achtergevel van de woning of het verlengde daarvan;
    5. niet meer dan 20 m vanaf de zijgevel van de woning of het verlengde daarvan;
    6. minimaal 1 meter van de woning, indien het een vrijstaand bijgebouw betreft;
    7. tot, bij elke bedrijfswoning, een gezamenlijke oppervlakte van 50 m^2, en
    8. in afwijking van het bepaalde onder 1 tot en met 7 zijn bestaande bijgebouwen toegestaan op de bestaande locatie;
c. de goothoogte van gebouwen en de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	**max. goothoogte**	**max. bouwhoogte**
bedrijfsgebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen of bijgebouwen bij bedrijfswoningen	7 m	12 m
bedrijfswoningen	3.5 m	8,5 m
bijgebouwen bij bedrijfswoningen	3,5 m	6 m
sleufsilo’s	-	3 m

erf- of terreinafscheiding voor de voorgevelrooilijn van bedrijfswoning	-	1 m
geluidwal/-scherm		2,20 m
overige erf- of terreinafscheidingen	-	2 m
bouwwerken voor mestopslag	-	6 m
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, waaronder terreinverlichting, niet zijnde hooitorens en voeder- of kunstmestsilo's of vlaggenmasten en lichtmasten	-	3 m
vlaggenmasten en lichtmasten	-	6 m

d. de bouwhoogte van hooitorens en voeder- of kunstmestsilo's mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de overige bedrijfsgebouwen binnen het betreffende bouwvlak;
e. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met als afdekking een kap met een dakhelling van ten minste 12° en ten hoogste 55°, doch de afdekking mag plat zijn voor ten hoogste 5% van de oppervlakte van het gebouw, tot een maximum van 30 m^2;
f. in afwijking van het bepaalde onder a tot en met d, geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp' dat de oppervlakte, goothoogte en dakhelling van een stolp ten minste en ten hoogste de bestaande oppervlakte, goothoogte en dakhelling zal bedragen;
g. het aantal boxen ten behoeve van de gebruiksgerichte paardenhouderij en de productiegerichte paardenhouderij mag ten hoogste 50 bedragen;

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van een goede woonsituatie, een goede milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij het afgeven van een omgevingsvergunning voor het bouwen, nadere eisen stellen aan de landschappelijke inpassing van het erf, en de plaats en de afmetingen van de bebouwing, waarbij het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen als bijlage 3 bij deze regels het uitgangspunt is, met het oog op:

a. in het algemeen een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied, conform de provinciale 'Leidraad Landschap en Cultuurhistorie';
b. het voorkomen van onevenredige aantasting van de openheid van het landelijk gebied;
c. een goede landschappelijke inpassing in de vorm van erfbeplanting;
d. de plaats, vorm en de afmetingen van de bebouwing, in het bijzonder de kap- of dakvorm van hoofdgebouwen, de minimale goot- en/of bouwhoogte en de plaats van (hoofd-) gebouwen;
e. de ontwikkelingsmogelijkheden van de functies in de omgeving.

Lid 4.5.6 is van overeenkomstige toepassing.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in:

a. lid 4.2.3, onder f, ten behoeve van het bouwen van gebouwen met een platte afdekking of met een dakhelling van minder dan 12°, mits zulks noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering en zulks welstandelijk aanvaardbaar is;

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Als gebruik passend bij de functie zijn aangemerkt de activiteiten zoals opgenomen in bijlage 1 Activiteiten Talentenhoeve Stal Hoogwoud.

Als een **strijdig gebruik** wordt in ieder geval aangemerkt het gebruik van gronden en bouwwerken:

a. voor de uitoefening van enige tak van handel en bedrijf, met uitzondering van de in lid 4.1 aangegeven gebruik;
b. voor het houden van meer dan 50 paarden;
c. voor het gebruik van bouwwerken ten behoeve van het houden van vee indien en voor zover de bestaande ammoniakemissie en/of de bestaande stikstofdepositie toeneemt, met dien verstande dat interne saldering binnen de bestaande ammoniakemissie niet is toegestaan;
d. voor een mestvergistingsinstallatie;
e. voor permanente of tijdelijke bewoning, met uitzondering van de bedrijfswoning;
f. voor recreatieve doeleinden, met uitzondering van de activiteiten zoals deze zijn vermeld in lid 4.5.3,
g. voor maatschappelijke doeleinden, met uitzondering van een dagbesteding voor maximaal 5 cliënten van de zorgboerderij (dagbesteding) en het aanbieden van thuiszitters-plaatsen voor maximaal 10 thuiszitters.

4.5.2 Aan huis gebonden beroep of bedrijf

Een aan huis gebonden beroep of bedrijf mag worden uitgeoefend onder de volgende voorwaarden:

a. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner, die maximaal één werknemer in dienst mag hebben;
b. het beroep of bedrijf kan door zijn beperkte omvang in de woning met behoud van de woonfunctie worden uitgeoefend;
c. het betreft niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden;
d. het betreft geen horeca of bedrijfsactiviteiten die in de bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als hoger dan categorie 1;
e. er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met een aan huis gebonden beroep of bedrijf ;
f. een internethandel zonder fysieke bezoekmogelijkheid is toegestaan;
g. het oppervlak in gebruik voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf bedraagt ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van de woning, met een absoluut maximum van 40 m²;
h. het beroep of bedrijf mag uitsluitend worden uitgeoefend in de woning.

4.5.3 Ondersteunende activiteiten

a. Het gebruik van gebouwen voor activiteiten, zoals **horeca en dienstverlening**, dienende ter functionele ondersteuning van de hoofdactiviteit is toegestaan. Daarbij geldt dat:
   1. de ondersteunende activiteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en niet meer mag omvatten dan 10% van de brutovloeroppervlakte van die hoofdactiviteit met een maximum van 150 m² in geval van horeca of dienstverlening en een maximum van 100 m² in geval van detailhandel;
   2. de openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit;
   3. toegang tot de ondersteunende activiteit uitsluitend mogelijk is via het erf of de toegang van de hoofdactiviteit.

b. Het gebruik van de gronden en bouwwerken voor geluid- en/of verkeersrelevante **evenementen** is niet toegestaan, met uitzondering van, en ter ondersteuning van de bestemming zoals genoemd in lid 4.1 onder a, de volgende evenementen:
   1. open dagen, 1x per jaar;
   2. dressuurproeven, in de zomermaanden 1x per maand;
   3. indoor wedstrijden, in de wintermaanden 1x per maand;
   4. ponykamp, 1 week per jaar;
   5. themadagen, spel- en trainingsdagen, 1x per maand.

c. Uitsluitend ten behoeve van evenementen genoemd in lid b is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - tijdelijk parkeerterrein' een tijdelijk parkeerterrein toegestaan.

4.5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige aantasting wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 4.5.3 onder c in die zin dat andere verkeers- en/of geluidrelevante evenementen worden toegestaan.

4.5.5 Voorwaardelijke verplichting geluidwal

Gelijktijdig met de aanleg of in ieder geval voorafgaand aan de ingebruikname van de in lid 4.1 bedoelde gronden geldt dat ter plaatse van de ‘specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting’ tussen perceel Koningspade 30 en Koningspade 29 te Hoogwoud een geluiddempende en zichtwerende voorziening moet worden aangelegd met een minimum bouwhoogte van 2,20 meter, zoals bedoeld in bijlage 6 en 7 bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

4.5.6 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

a. Het realiseren van bebouwing op de gronden ten behoeve van de bestemming als omschreven in lid 4.1 is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing binnen 1 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen is gerealiseerd overeenkomstig de landschappelijke maatregelen zoals uit het Beeldkwaliteitsplan dat is opgenomen als bijlage 3 bij deze regels.

b. Het gebruik van deze bebouwing overeenkomstig het bepaalde in 4.1 is uitsluitend toegestaan zolang de landschappelijke inpassing in stand wordt gehouden.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Dierverblijven/ dierplaatsen

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

a. het bepaalde in 4.5.1 onder c in die zin dat interne saldering binnen de bestaande ammoniakemissie kan worden toegestaan, mits de bestaande stikstofdepositie als bedoeld in artikel 1 lid 16 niet toeneemt;
b. het bepaalde in lid 4.5.1 onder c in die zin dat een toename van de bestaande ammoniakemissie kan worden toegestaan, mits deze afwijkingsbevoegdheid alleen toepasbaar is, als vooraf een schriftelijke rechtsoordeel van het wettelijk bevoegde gezag ter zake van de speciale bescherming van het te betrekken Natura 2000-gebied is afgegeven, waaruit blijkt dat uit oogpunt van deze bescherming, tegen de betreffende toename van de bestaande ammoniakemissie geen bedenkingen zijn. Bij ontbreken van dit bestuurlijk oordeel wordt een aanvraag buiten behandeling gelaten c.q. wordt deze geweigerd.

4.6.2 Bed and Breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 4.1 en lid 4.5.1 onder e, ten behoeve van het vestigen van een Bed and Breakfast voorziening, mits,

a. de afstand van de Bed and Breakfast voorziening tot omringende woningen mag niet minder bedragen dan 10 m;
b. wordt voorzien in 1 parkeerplaats per gastenkamer op eigen terrein;
c. de woonfunctie van de (bedrijfs-)woning en de bijgebouwen als hoofdfunctie blijft behouden;
d. ten hoogste twee gastenkamers voor in totaal zes personen met een maximale gezamenlijke gebruiksoppervlakte van 60 m2 worden gerealiseerd;
e. de verblijfsduur van een gebruiker niet meer bedraagt dan vier weken per jaar;
f. de Bed and Breakfast voorziening geen hinder voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
g. de Bed and Breakfast voorziening geen belemmering oplevert voor de omliggende bedrijven;
h. het gebruik naar de aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;
i. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de bewoner van de woning is. Indien de bewoner niet de eigenaar is, dan dient de eigenaar toestemming te geven.
j. geen separate keuken met kookvoorziening wordt aangebracht in de Bed and Breakfast voorziening;
k. de Bed and Breakfast voorziening geen strijd oplevert met andere van toepassing zijnde wet- en regelgeving, waaronder de Erfgoedwet, Wet milieubeheer, Huisvestingsverordening en Drank- en Horecawet.

4.6.3 Mantelzorg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de gebruiksregels in dit plan teneinde binnen woonhuizen en/of bijbehorende bouwwerken mogelijkheden voor mantelzorg, in de vorm van inwoning of een afhankelijke woonruimte, toe te staan, mits:

a. mantelzorg niet plaatsvindt in vrijstaande bijgebouwen;
b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
c. de oppervlakte ten behoeve van de mantelzorg per bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan 70 m²;
d. er voldoende parkeergelegenheid op het eigen perceel aanwezig is;
e. er wordt voldaan aan de bouwtechnische eisen die gelden voor woningen;
f. de noodzaak van mantelzorg is aangetoond door een door de gemeente aan te wijzen deskundige;
g. binnen drie maanden na beëindiging van de mantelzorg de inrichting van de onzelfstandige woonruimte ongeschikt is gemaakt voor bewoning.

4.7 Omgevingsvergunningplicht voor het slopen van een bouwwerk

4.7.1 Omgevingsvergunningplicht

Voor het geheel of gedeeltelijk slopen van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is, ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – stolp’, een omgevingsvergunning voor het slopen vereist.

4.7.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.7.1 vervatte verbod geldt niet voor sloopwerkzaamheden:

a. ingevolge een aanschrijving van burgemeester en wethouders waarvoor eerder een vergunning is afgegeven;
b. die het normale onderhoud betreffen;
c. die in redelijkheid slechts kunnen worden aangemerkt als zijnde van ondergeschikte aard en omvang, zodat enige wezenlijk invloed op de in bedoelde cultuurhistorische waardevolle bebouwing niet te verwachten is.

4.7.3 Toelaatbaarheid sloopwerkzaamheden

De in lid 4.7.1 bedoelde sloopwerkzaamheden zijn slecht toelaatbaar, indien:

a. uit een nadere overweging van het verzoek blijkt dat handhaving van het pand redelijkerwijs niet kan worden geëist, gezien de aanwezige bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van de bebouwing, aantoonbaar onevenredig in verhouding tot het cultuurhistorisch belang van de handhaving van de bebouwing; de aanvrager dient dit aan te tonen door een deskundigenrapport in te dienen dat ingaat op de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw in relatie tot de economische waarde(daling) en de kosten van renovatie;
b. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

4.7.4 Advies

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen omtrent de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het slopen als bedoeld in lid 4.7.1 winnen zij advies in bij een ter zake deskundige over het cultuurhistorisch belang van handhaving van de bebouwing en/of waardedaling en de renovatiekosten.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden van de gronden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, waarvan bodem verstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, een archeologisch rapport dan wel een Quick scan van Archeologie West-Friesland te overleggen indien de bouwwerkzaamheden een project betreft met een oppervlakte van meer dan 500 m² en dieper dan 0,4 m onder maaiveld.

5.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwen ten behoeve van andere bestemmingen ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie" kunnen de volgende voorschriften worden verbonden;

a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. het doen van opgravingen;
c. begeleiding van de activiteiten door een archeologisch deskundige.

5.2.3 Uitzonderingen voor het bouwen van een bouwwerk

Het bepaalde in lid 5.2.1 is niet van toepassing op een bouwplan dat betrekking heeft op:

a. vervanging van een reeds bestaand bouwwerk waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
b. normaal beheer en onderhoud van een terrein.

5.3 Nadere eisen

De bevoegde overheid kan nadere eisen stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie', indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Bevoegdheid

De bevoegde overheid kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.

5.4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 5.4.1, wordt verleend indien naar het oordeel van de bevoegde overheid de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van:
a. nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van Archeologie West-Friesland, geen archeologische waarden te verwachten zijn;
b. andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Voor de volgende werken of werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
b. bodem verlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
g. diepploegen;
h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

5.5.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het in sublid 5.5.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
b. in het kader van het normale beheer en onderhoud (incl. sleufloos draineren, indien het terrein al eerder is gedraineerd);
c. een project betreffen met een oppervlakte van niet meer dan 500 m² en niet dieper dan 0,4 m onder maaiveld;
d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;

e. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals in lid 5.4 bedoeld, is verleend;
f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.5.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 5.5.1 wordt in ieder geval verleend, indien:
a. de aanvrager een rapport, dan wel een Quick scan van Archeologie West-Friesland, heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:
b. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden geborgd; of
c. de archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad; of
d. kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
e. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van de bevoegde overheid in voldoende mate is vastgesteld;
f. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
    1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. het doen van opgravingen;
    3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch bedrijf.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

De bevoegde overheid kan het plan wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd zodanig dat de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie' naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, dan wel de dubbelbestemming te wijzigen in een andere archeologische dubbelbestemming, als archeologische bevindingen daar aanleiding toe geven.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Bouwen langs wegen

7.1.1 Bouwen

Onverminderd het overige in deze voorschriften met betrekking tot het bouwen bepaalde, mag de afstand van gebouwen tot de as van de nabijgelegen weg of wegen niet minder bedragen dan hierna bij de verschillende bestemmingen is aangegeven:

bestemmingen:	minimale afstand van voorgevel van gebouwen tot de as van de weg:	maximale afstand van de achtergevel van gebouwen tot de as van de weg:
Verkeer - 1	30 m	50 m
Verkeer - 2	20 m	50 m
Verkeer - 3	15 m	50 m

7.1.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na advies te hebben ingewonnen van de desbetreffende wegbeheerder omtrent de aanvaardbaarheid daarvan uit oogpunt van wegbeheer en verkeersveiligheid, een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 7.1.1, ten behoeve van het bouwen op een kleinere afstand tot de as van de weg.

7.2 Bouwen nabij karakteristieke bebouwing, monumenten en stolpen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van bouwwerken, voor zover die worden gebouwd binnen een afstand van 30 m tot bouwwerken, ter plaatse zijn aangeduid als 'karakteristiek', 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - stolp' zulks ter voorkoming van onevenredige aantasting van het zicht op en de landschappelijke inpassing van het betreffende monument respectievelijk de betreffende karakteristieke bebouwing.

7.3 Binding bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen worden gerekend te blijven behoren tot het bedrijf waartoe zij ten tijde van de vaststelling van het plan behoorden.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van gronden en bouwwerken op een wijze of tot doel strijdig met de bestemming;
b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
c. het gebruik van de gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf;
f. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
g. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor paardenbakken, met uitzondering van de gronden met de bestemming ‘Sport – Manege’;
h. het gebruik van leegstaande gebouwen voor de huisvesting van buitenlandse werknemers;
i. het gebruik van gronden en bouwwerken voor gasboringen, gaswinning en winning van schaliegas.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Overige zone – weidevogelgebied

9.1.1 Aanduidingsomschrijving

Gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - weidevogelgebied' dienen tevens ter bescherming en voor de instandhouding van het weidevogelgebied.

9.1.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) op en in de hierna aangegeven gronden, voor zover gelegen buiten bouwvlakken, de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
    1. aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
    2. verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
    3. aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;

4. vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben;
5. werken en werkzaamheden die wijziging van de (grond-)waterhuishouding of (grond-)waterstand beogen of tengevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten;
6. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;
7. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;

b. Het onder a vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
   1. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken en het sleufloos draineren;
   2. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
   3. het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen betreft;
   4. het scheuren van grasland ten behoeve van de niet-permanente bollenteelt betreft.
c. De onder a genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien de landschappelijke en ecologische waarden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van deze regels:

a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen, gemaalgebouwtjes en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de goothoogte niet meer dan 3 m en de inhoud niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
b. indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van grens of richting van wegen, paden en waterlopen, en ligging van bestemmings- en aanduidingsgrenzen en grenzen van bouwpercelen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen ter plaatse is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
c. voor afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
d. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een hoogte van 20 m.

10.2 Voorwaarden voor afwijken

Toepassing van afwijkingsbevoegdheden in dit plan mag, in aanvulling op de bij de betreffende afwijkingsbevoegdheden vermelde eisen, alleen plaatsvinden voor zover:

a. het in het plan beoogde stedenbouwkundig en landschappelijke beeld niet onevenredig worden aangetast;
b. de in het gebied voorkomende waarden niet onevenredig worden aangetast;
c. door middel van een inrichtingsplan wordt aangetoond dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie/ het Handboek Ontwikkelen met Ruimtelijke Kwaliteit (Provincie Noord-Holland);
d. de effecten op het leefmilieu (verkeer, luchtkwaliteit, geluid, geur en gezondheid) zijn beoordeeld en de effecten geen onevenredige hinder of verslechtering betekenen van dat leefmilieu;
e. is vastgesteld dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd binnen de volgende grenzen het plan te wijzigen indien en voor zover dringende redenen, die na het ter inzage leggen van het plan te hunner kennis zijn gekomen, hiertoe aanleiding geven en voor zover zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt:

het wijzigen van bestemmingsgrenzen zodanig, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken bestemmingsvlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot.

11.2 Voorwaarden voor wijziging

Toepassing van wijzigingsbevoegdheden in dit plan mag alleen plaatsvinden voor zover:

a. het in het plan beoogde stedenbouwkundig en landschappelijke beeld niet onevenredig worden aangetast, zulks conform het Beeldkwaliteitsplan in bijlage 2;
b. de in het gebied voorkomende waarden niet onevenredig worden aangetast;
c. door middel van een inrichtingsplan wordt aangetoond dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie;
d. de effecten op het leefmilieu (verkeer, luchtkwaliteit, geluid, geur en gezondheid) zijn beoordeeld en de effecten geen onevenredige hinder of verslechtering betekenen van dat leefmilieu;
e. is vastgesteld dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Parkeergelegenheid

12.1.1 Voldoende parkeergelegenheid

a. Een omgevingsvergunning voor de (ver)bouw of het gebruik van een bouwwerk waarbij een (toename van de) behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, wordt slechts verleend indien in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.
b. Of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid als bedoeld onder a. wordt bepaald aan de hand van de beleidsregels voor parkeernormering en parkeervoorzieningen van de op 22 december 2016 door de gemeenteraad vastgestelde 'Nota Parkeernormen gemeente Opmeer'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de gewijzigde beleidsregels.

12.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.1.1 indien:

a. op een andere geschikte wijze in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien;
b. op grond van bijzondere omstandigheden met minder dan voldoende parkeergelegenheid kan worden volstaan;

mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en bouwwerken, de bereikbaarheid en de verkeerssituatie.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 13.2, sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Lid 13.2, sub a, is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan ‘Koningspade 30 Hoogwoud’.